

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	25.08.2009

Bebauungsplan Nr. 96 "Schasiepen"

**hier: Neufassung des Aufstellungsbeschlusses, § 2 (1) BauGB;
Einbringung einer geänderten Vorentwurfsplanung;
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,
§ 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- „1. Der Aufstellungsbeschluss vom 05.09.1980 zum Bebauungsplan Nr. 96 „Schasiepen“ wird neu gefasst:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt
- im Westen von der Eisenbahntrasse,
- im Norden von den Flächen des Landschaftsschutzgebiets Hühnerbachtal,
- im Osten von den Flächen des Gymnasiums und
- im Süden von den bebauten Grundstücken „Am Schasiepen“, Nrn. 6, 6a, 6b, 12.
Die genaue Abgrenzung des Plangebiets erfolgt durch die Planzeichnung.
2. Der Vorentwurfsplanung entsprechend der Sitzungsvorlage wird zugestimmt; sie sind dem weiteren Verfahren zur Aufstellung des o. g. Bauleitplanes zu Grunde zu legen.
3. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen, wobei über die Planung unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Die Planunterlagen werden zusätzlich für 2 Wochen öffentlich ausgelegt.“

Sachverhalt:

1./ Bisheriges Verfahren:

In der Sitzung des Rates am 05.09.1980 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 „Schasiepen“ gefasst.

Begründet wurde der Aufstellungsbeschluss mit dem Erfordernis, eine planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben und für die zukünftige städtebauliche Ordnung zu schaffen. Die städtebaulichen Zielvorstellungen waren:

- eine effektive Abschirmung des dort ansässigen Gewerbebetriebs zu den benachbarten Wohngrundstücken durch die Anlage eines Grünzuges,
- die Schaffung einer öffentlichen Fuß-/Radwegeverbindung zwischen der Böttinger Straße (heutige Straße „Zum alten Güterbahnhof“) und dem Gymnasium.

Mit Schreiben vom 09.02.1979 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG auf der Grundlage dieser Zielvorstellungen beteiligt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht erhoben.

Mit Beschluss des PIVA vom 28.01.2004 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 96 bestätigt, dabei aber das Plangebiet auf die zur Führung der Fuß-/ Radwegeverbindung zum Gymnasium benötigten Flächen verkleinert und die Planungsziele auf die Realisierung dieser Wegeverbindung konzentriert (siehe SV PIVA 31/181).

2./ Anlass zur erneuten Fassung des Aufstellungsbeschlusses:

In städtebaulicher Hinsicht ist der Bereich Schasiepen als eine gewachsene Gemengelage einzustufen. Es besteht eine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation auf Grund des dort ansässigen Kunststoff verarbeitenden Gewerbebetriebs zu einer Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft. Dies hat sich in der Vergangenheit in Form von wiederholten Anwohnerbeschwerden niedergeschlagen. Auf Grund der Anwohnerbeschwerden hat das damalige Staatliche Umweltamt Düsseldorf (jetzige Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann) Messungen in der Örtlichkeit vorgenommen: Hierbei kam heraus, dass die Betriebs bedingten Emissionen (Produktion, Lüfter, LKW-Anlieferung: Silo-Beschickung, Nachtbetrieb) die Grenzwerte für die angrenzende Wohnbebauung um bis zu 15 dB(A) überschritten hatten

Am 14.01.2005 stellte der die Firma einen Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung eines Mischereigebäudes und zur Errichtung von 4 Silos. Hiermit bekundete der Betrieb seine Absicht, durch Investitionen in notwendige Maßnahmen zum Immissionsschutz und zur Modernisierung den Standort langfristig zu erhalten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauantrag wurde ermittelt, dass bei Durchführung von Schallschutzmaßnahmen, welche dem Stand der Technik entsprechen, die geplante Erweiterung als standortverträglich eingestuft werden kann.

Das Erweiterungsvorhaben wurde unter Einbeziehung der zuständigen Immissionsschutz-behörde auf der Grundlage des § 34 BauGB (Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) genehmigt und ist inzwischen fertig gestellt.

Der Firma ist daran gelegen, langfristige Planungssicherheit für den Erhalt am Standort und mögliche Erweiterungen zu erreichen. Aus diesem Grunde hat der Betrieb ein Fachplanungsbüro damit beauftragt, einen Bebauungsplan zu erarbeiten, welcher einerseits die Rahmenbedingungen für ein verträgliches Nebeneinander zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung definiert, andererseits aber dem Betrieb für die Zukunft Entwicklungsspielräume ermöglicht.

3./ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der größte Teil des aktuellen Plangeltungsbereichs ist im FNP als nach § 1 (4) BauNVO gegliederte gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich die Grundstücke des längs geteilten alten Doppelhauses Am Schasiepen 8 und 9 sowie der östliche Teil der derzeitigen, über das Werksgelände führenden Wegeverbindung (insgesamt ca. 1.700 m²) sind im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Zukünftig sollen hiervon ca. 1.300 m² auf die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets entfallen (ca. 400 m² verbleiben für die östlich gelegene neue Wegeverbindung). Die beiden Doppelhausgrundstücke wurden zwischenzeitig von der Firma erworben, das Gebäude wird nach erfolgtem Leerzug abgerissen. Die Grundstücke sind somit Bestandteil des Werksgeländes.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist nur ein **Rahmenplan**. Er stellt die Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet nur in den Grundzügen dar (§ 5 (1) BauGB).

Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen. Dies ist aber nur dann zulässig, wenn die Abweichung aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe resultiert und die Grundzüge des Flächennutzungsplans unberührt bleiben. Bei der Beurteilung sind in erster Linie **qualitative Kriterien**, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge, maßgeblich.

Die Planung entspricht diesen Vorgaben: Mit dem Übergang der im FNP noch als Wohnbauflächen dargestellten Doppelhausgrundstücke in das Firmengelände und der geplanten Anordnung einer öffentlichen Wegeverbindung auf diesen Flächen als Fuge zwischen dem Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet wird die städtebauliche Konzeption im Bebauungsplan aufgegriffen und konkretisiert. Die Abweichung um ca.

1.300 m² liegt innerhalb des Rahmens der „Parzellen-Unschärfe“ des FNP.

4./ Darstellung der Planungsziele:

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist Festsetzung eines Gewerbegebiets. Die zukünftig durch das Gewerbegebiet zu erwartenden Immissionen sind im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzung von Immissionskontingenten und durch die hiermit verbundene Gliederung des Gewerbegebietes zu begrenzen. Schutzansprüche bestehen durch die Wohnbebauung im Osten und Süden des Gewerbebetriebs sowie durch die Wohnnutzung der alten Hofschafft Diekermühle 1 und 2 im Norden des Plangebiets. Diese sind entsprechend ihrer

planungsrechtlichen Einstufung (WA-, MI-Gebiet) bei der Dimensionierung zu berücksichtigen.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen sind die Mindestabstände zur Eisenbahntrasse, sowie zum Wald (Landschaftsschutzgebiet Hühnerbachtal) einzuhalten.

Die Linienführung und Dimensionierung einer öffentlichen Erschließungsanlage mit den erforderlichen Wendeflächen ist ebenfalls Bestandteil der Bauleitplanung. Hiermit wird insbesondere die sichere Schulwegverbindung zwischen der Straße „Zum alten Güterbahnhof“ und dem Gymnasium gewährleistet. Nachdem sich das westliche Doppelhaus-Grundstück schon seit längerem im Eigentum der Firma befand, hat das Unternehmen zwischenzeitig zum Zwecke der Betriebserweiterung auch das östliche Grundstück käuflich erworben. Nach Leerzug und Abbruch des Gebäudes ergibt sich die Möglichkeit, den Verlauf der geplanten Wegeverbindung an den Ostrand des erweiterten Betriebsgeländes zu verlegen.

Es wird beabsichtigt, die notwendige Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen über Einzelverträge zu regeln. Sollte dies scheitern, wird mit den geplanten Festsetzungen eine eventuelle Durchsetzung dieser Wegeverbindung auch mit bodenrechtlichen Instrumenten im Rahmen einer Umlegung nach § 45 BauGB auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans ermöglicht.

5./ weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage der eingebrachten Vorentwurfsplanung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 69 „Schasiepen“ erneut zu fassen. Mit dem Aufstellungsbeschluss und der Fortführung des Planverfahrens spricht sich die Stadt Haan für die Standortsicherung des ansässigen Gewerbebetriebs unter Beachtung der immissions-schutzrechtlichen Bestimmungen aus.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird auf der Grundlage der eingebrachten Vorentwurfsplanung gemäß § 4 (1) BauGB zunächst die frühzeitige Beteiligung der Stellen und Behörden durchgeführt, die Träger öffentlicher Belange sind. Um die Bürger von den Planungsabsichten zu unterrichten und die Planung mit ihnen zu erörtern, ist zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen. Die Planunterlagen werden ergänzend für zwei Wochen im Verwaltungsgebäude Alleestraße ausgehängt.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Übersicht des Plangeltungsbereichs

Anlage 2.1: Vorentwurf BP Nr. 96 i. d. F. vom 07.08.2009

Anlage 2.2: Begründung zum Vorentwurf des BPlan Nr. 96 "Am Schasiepen"